

【楼市博客】

楼市2010:最牛调控年

政策不断而房价仍涨不少

进入12月,2010年也就进入了尾声。从年初出台“国十一条”、4月中旬推出“新国十条”、9月底再出“新国五条”,加上对闲置土地进行调控、沪十二条、加息、公积金新政……2010年的楼市可谓经历了“最牛调控年”。

而12月份来自中国社科院的两份报告——2011年《经济蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》)和2011年《住房绿皮书》(以下简称《绿皮书》)中对于楼市的分析和预言,则又给处在2010年尾巴上的楼市敲响了警钟。

《蓝皮书》预计,今年全年住宅价格涨幅达到15%,并指出按照目前的收入水平,中国85%的家庭没有能力购买住房。《蓝皮书》同时“警告”说,房地产调控不能放松,否则明年房价可能出现恢复性反弹,幅度可能高达20%至25%,甚至会更高。虽然,今年对于楼市的调控不断,但值得注意的是,房价收入比高位运行的趋势还在增加。

而《绿皮书》则揭示了另一个令人担心的现象:随着央行短期内不断调整准备金率以及上调贷款基准利率等措施,致使购房门槛升高,压力增大,进而出现房价高、房租涨的局面。《绿皮书》在分析2009—2010年住房市场情况时指出,购房者多数认为房价过高难支付,冀望调控,观望情绪渐浓。同时更为严重的是,住房问题已经出现“买不起”兼“租不起”的困境。

对此,有业内人士分析,房租上涨的部分原因是在于有的中介因房屋买卖生意下降而从房主

处收租房子做“二房东”以及部分买家转入租赁市场。但更深层次的原因还是高价购买住房导致出租成本增加以及政府缺乏对租金的管理。

进入年底,开发商、购房者都进入对明年的预期和观望之中。刚结束的第28届中国·上海房地产展示交易会上,鲜有楼盘打折、优惠的现象,且新亮相楼盘数量极少(仅为5个)。其中,松江没有新楼盘亮相展会,先前曾推出不同力度打折的楼盘也总体呈现优惠“不给力”的状态。而近期东鼎·名人府邸更是以比周边在售楼盘单价高出近万元的均价高调开盘,引来购房者的热议,不少人大呼“看不懂”。

“蓝皮书”和“绿皮书”的分析预言、房展会上的现象以及近期市场的表现,让人们对于明年的楼市预期并不抱太过积极的态度。

有相关调查数据显示,近四成的购房者担心房价有可能会反弹,并对“政策调控不断而房价仍涨不少”的现象深感困惑,有一成的购房者甚至希望“不要再有政策”。在高房价下,在置业需求上,逾四成的意向购房者考虑明年1月至4月期间入市。不少购房者表示,对于明年的楼市发展难以预测,如果选择今年12月底入市,则恐会受到后续更多的政策限制。但也有一部分人则坦言难以判断出手时间,表示主要还得看自己的资金是否足以承受房价。此外,在高房价的大背景下,“小户型”、“低总价”依然是普通购房者青睐的两大关键词。

□记者 干晔/文 蔡斌/摄

【记者踩盘】

东鼎·名人府邸
召示豪宅新秩序?

12月1日,新城区的东鼎·名人府邸终于揭开神秘面纱,开盘迎客。均价每平方米2.5万元,单价高出周边公寓楼盘近1万元。而在一年前,整个上海楼市一片大好的时候,东鼎却是十分低调,曾被网友誉为“沪上最神秘楼盘”。而正是这个曾经最不显山不露水的楼盘却在一年后,在“楼市调控最牛的一年”里以高价高调开盘。这不但引起了购房者极大的关注,也让不少人觉得不可思议。

打造松江的“汤臣一品”?

据了解,东鼎·名人府邸位于新城区,紧邻着开元地中海商业圈。建筑面积22万平方米,由9幢22至28层的高层组成,容积率为4.0,有2200平方米绿化生态景观。

据该盘相关工作人员介绍,这样的高价是源于房子的高品质。东鼎·名人府邸室内全装修、全配置,采用全智能系统,是用“品质定价”。开发商上海东紫房地产发展有限公司表示,项目的初衷是打造符合当地人需要的精品住宅。据了解,该项目共设计了11种房型,从90平方米到200平方米不等,可满足各种人群的需求。他们将目标客户群锁定在二次置业、对居住环境和生活品质要求较高的购房者上。目前,项目在售房源为186至246平方米的精装3至5房,总价约在465万到615万。

记者看到,东鼎·名人府邸的广告语中有一句:“召示松江豪宅新秩序。”有网友在茸城论坛上表示,东鼎此次的气势有要在松江再造一个“汤臣一品”的味道。只是,我们需要那么多的“汤臣一品”吗?

皇帝的女儿不愁嫁?

“2.5万元的单价,为什么不去买别墅?”这是不少购房者对于东鼎·名人府邸开出高价的第一反应。

用别墅的价格卖公寓,开发商意在把极致奢华的尊贵享受用高层豪宅来诠释。究竟效果如何,开发商似乎显得很有信心,但是购房者的反映则褒贬不一。记者在茸城论坛上看到,不少网友表示这样的价格“不如去买别墅”,一位网友更是表示“此楼盘开盘价把全松江当前房价抬高了100%”。

据记者观察和一些购房者的分析,以景观大宅为其一大卖点的东鼎·名人府邸,虽然所处的地段可算是松江新城区的黄金地段,周边配套也较为完善,但是就景观而言,也只有第一排的房子可以看到中央公园的绿地景观。整体来看,楼与楼之间的楼距较小,房子密度较高。

截至记者发稿前,网上房地产的数据显示,该项目的成交量为7套。对此,有人表示担心,难道真的是“皇帝的女儿就不愁嫁”吗?也有人则表示,“东鼎的意义不在于卖出几套房,而是竖立了一个新的地标”。

【业主论坛】

购婚房 考虑周详目标明确

为了结婚而购买婚房,是件很甜蜜的事情。对此,过来人“80后”赵小姐则表示,“甜蜜归甜蜜,一定要目标明确,头脑清晰。”从选房到出手买房,整个过程都需要仔细研究,考虑周详,才不至于留下遗憾。

做足功课 寻找心仪的房子

赵小姐和老公都是新上海人,这次买房既是婚房也是他们首次购房,所以意义非凡,因此在购房时他们相当谨慎。在打算买房之前,赵小姐就做足了功课。赵小姐和老公都在徐家汇上班,由于小两口预算有限,所以他们一开始就考虑房价相对较低的松江地区。在对比了九亭、新桥、大学城等几个板块之后,他们最终选定了新桥。赵小姐说,在综合了几个区域的房价和区位等因素后,感觉住在新桥对他们而言是最实惠的选择。

“公共交通可转乘轨交9号线到徐家汇,自驾车也就半个小时车程。”把目标锁定在新桥区域后,赵小姐就开始了看房、选房的过程。

她开始密切关注新桥的各大楼盘最新信息,除了打电话或直接跑去楼盘的售楼处询问外,赵小姐还充分利用杂志、网络等媒体了解相关信息。她告诉记者,房子看得越多反而会让自己越混乱,所以看房一定要有目的性。她建议,可以有效地利用一些媒体举办的“看房团”、“看房巴士”等活动去“淘房”,她自己就是通过一次“看房团”的活动,遇到了自己心仪的房子。

此外,赵小姐还建议通过网络与网友多交流,借鉴他人的购房经验,也能有不小的收获。最终,他们买下了位于新桥镇上的海派青城一套80平方米的小两房。

综合评估 选定高性价比的房子

“比起大学城和九亭板块,新桥的交通不是最方便,但当时新桥的总体房价要比九亭和大学城单价便宜2000元到3000元。”赵小姐说,他们在买房之前看了很多楼盘,九亭、大学城板块的也看了不少,其中也有比较中意的楼盘,但是根据他们的具体需求和预算情况,最终把购房区域选定在新桥。

赵小姐说,选房子不能只看价格或是区位一个因素,而是要综合考虑。他们最终选择购买海派青城的房子,虽然离地铁站有点距离,但是小区位于新桥镇的中心位置,有多部公交车可直达莘庄。“而且这样一来,还可以用房子的差价买一辆车。”

此外,他们对于楼盘周边的生活氛围、配套设施等也作了一番考察,总体感觉周边的配套都比较成熟。“日常生活的必需品基本上都能够步行买到,这也是我们不选择其他楼盘的重要原因。”赵小姐说。另外,小区内部的品质也基本符合他们的要求,小区里有涂鸦墙、塑胶跑道、羽毛球场……“有许多年轻人喜欢的元素,比较适合‘80后’的一代,氛围比较有活力。”在经过多方比较之后,赵小姐认为,在同价位楼盘里,他们的选择还是比较正确的,“房子的性价比较高,而且面积不大,较低的总价对于我们这样的初次置业者也不会有过大的压力。”

